

1

Pflichten des Verwalters

Der Verwalter wird von den Eigentümern gewählt und erhält gewöhnlich einen Vertrag sowie eine Vollmacht, mit denen er sich gegenüber Dritten legitimieren kann. Der Verwaltervertrag ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) und legt im Einzelnen die Pflichten des Verwalters fest. Dazu können die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Eigentümer in Verwaltungsangelegenheiten, die Beitreibung fälliger Hausgeldbeiträge oder auch eine separate Kontoführung für die Gemeinschaft gehören. Darüber hinaus kann auch die Beauftragung von Handwerkern und die Überwachung von Gewährleistung zu seinen Aufgaben zählen sowie die Rechnungslegung und die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Wird kein Verwaltervertrag geschlossen, haftet der Verwalter bereits aufgrund des besonderen gesetzlichen Schuldverhältnisses, in dem er steht.

2

Haftung gegenüber der WEG

Die Tätigkeit des Verwalters ist aufgrund ihrer Komplexität anfällig für Fehler. Damit stellt sich die Frage nach der Haftung: Der Verwalter haftet der Gemeinschaft – so die Rechtsprechung – zum Beispiel auf Schadenersatz gemäß § 280 BGB, wenn er es schuldhaft unterlässt, auf Baumängel vor Ablauf der Gewährleistungsfrist hinzuweisen. Auch wenn der Verwalter bei einem Wasserschaden nicht unverzüglich das Notwendige veranlasst, um die Schadensursache feststellen und beheben zu lassen, ist Schadenersatz fällig. Gleiches gilt, wenn er Zahlungen trotz mangelhafter Leistungen veranlasst oder von der Eigentümerversammlung beschlossene Instandsetzungsmaßnahmen

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE HAFTUNG DES WEG-VERWALTERS

Die Betreuung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist ein kompliziertes Geschäft. Wann der Verwalter gegenüber wem haftet, erläutert Stephan J. Bultmann.



ISTOCKPHOTO/LIMELIGHT

Riskantes Geschäft: Verwalter von Wohneigentum können sowohl gegenüber der Gemeinschaft als auch gegenüber einzelnen Eigentümern und Dritten haftbar sein.

nicht umsetzt. Der Verwalter haftet zudem, wenn er eine Jahresabrechnung nicht rechtzeitig, unrichtig oder unvollständig erstellt und dadurch der Gemeinschaft Schäden entstehen. Beweis-pflichtig ist grundsätzlich die Eigentümergeinschaft.

3

Haftung gegenüber Einzelnen

Der Verwaltervertrag regelt das Verhältnis zwischen Verwalter und Eigentümergeinschaft, entfaltet aber auch Schutzwirkung für ein-

zelne Eigentümer. Deshalb haben Eigentümer gegenüber dem Verwalter einen eigenständigen vertraglichen Schadenersatzanspruch, wenn er ihnen gegenüber Pflichten verletzt und ihnen daraus Nachteile erwachsen. Besteht kein Vertragsverhältnis, haftet der Verwalter dem einzelnen Eigentümer aus dem durch Bestellungsakt begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis. Erteilt der Verwalter ohne Ermächtigung seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen und fordert damit die Gegenwehr des betroffenen Eigentümers heraus, haftet er auf Ersatz der Rechtsverfolgungskosten. Auch wenn er einem Eigentümer irrtümlich mitteilt, dass eine beabsichtigte Baumaßnahme nicht die Zustimmung der übrigen Eigentümer bedarf, haftet er.

4

Haftung gegenüber Dritten

Der Verwalter haftet unter anderem Auftragnehmern, wenn er mit ihnen ohne Zustimmung der Gemeinschaft einen Vertrag schließt. (§§ 177, 179 BGB). Für die Genehmigung ist ein Mehrheitsbeschluss erforderlich. Werden einzelne Eigentümer aus dem Vertrag unmittelbar verpflichtet, muss der Beschluss sogar einstimmig gefasst werden. Dritten gegenüber haftet der Verwalter auch, wenn er seine Verkehrssicherungspflicht verletzt, zum Beispiel seine

5

Haftung der Gemeinschaft

Es kommt aber auch ein umgekehrtes Haftungsverhältnis in Betracht: Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn er mit der Bezahlung des Lohns für eine Bau- oder Reparaturleistung in Verzug gerät. Darüber hinaus haftet die Gemeinschaft nach Auffassung der Rechtsprechung auch für unerlaubte Handlungen des Verwalters gemäß der §§ 823 ff. BGB. Dabei kann sie auch nicht die Entlastungsmöglichkeit gemäß §§ 31, 89 BGB anführen. Das heißt, die Eigentümergeinschaft kann sich nicht darauf berufen, den Verwalter ordnungsgemäß ausgewählt oder überwacht zu haben.

6

Verschulden und Beweislast

Verlangen die Gemeinschaft oder einzelne Eigentümer Schadenersatz vom Verwalter, liegt die Beweislast grundsätzlich bei ihnen. Dabei müssen sie dem Verwalter sowohl sein Verschulden (§ 276 BGB) nachweisen als auch die Kausalität zwischen seiner Pflichtverletzung und dem eingetretenen Schaden. Nur in wenigen Ausnahmefällen sind die Gerichte bereit, dem Geschädigten Beweiserleichterungen bis zur Beweislastumkehr zuzugestehen. Recht haben und recht bekommen sind eben manchmal zweierlei Paar Schuhe. Weshalb im Streitfall rechtlicher Beistand dringend anzuraten ist.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.